

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Erwerb und Verwaltung von Grundstücken

Musterfassung • 19. Oktober 2026

Dieses Muster ist vor Unterzeichnung für das konkrete Geschäft zu ergänzen. Eckige Klammern enthalten Platzhalter, keine vereinbarten Angaben. Die tschechische Fassung ist maßgeblich, sofern der Einzelvertrag nicht ausdrücklich andere Sprachregelungen vorsieht.

I. Anbieter und Geltungsbereich

1.1 Dienstleister ist APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD., company number 13810721, Sitz Office Q, 35 Astbury Road, London, England, SE15 2NL („LTD“). Kontakt: info@verdanteurope.com. Kontaktadresse in Tschechien: Kostelecká 366, 796 01 Prostějov. Kundendaten, konkrete Leistungen und Zahlungsangaben werden im individuellen Dienstleistungsvertrag festgelegt.

1.2 Diese AGB regeln Dienstleistungen zum Produkt VERDANTLand. Der Kunde erwirbt unmittelbar das Eigentum an bestimmten Grundstücken in der Tschechischen Republik. Registrierung auf der Website, Zahlung einer Vergütung oder Erwerb eines Tokens begründen kein Eigentum. Dieses erfordert die Eintragung im tschechischen Liegenschaftskataster.

1.3 Der Grundstücksverkäufer wird im Kaufvertrag genannt. Künftige Käuferin beim Rückkauf ist APF Malta Real Estate Limited, Registernummer C 110216, Sitz 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, vertreten durch David Sosík, Director. LTD ist ohne gesonderte ausdrückliche Verpflichtung weder Bürgin noch Mitschuldnerin dieser Gesellschaft.

II. Vertragsschluss und Leistungen

2.1 Vor Annahme erhält der Kunde den Einzelvertrag, diese AGB, Preis und Leistungsverzeichnis, Grundstücksdaten, bekannte Beschränkungen, Pachtverhältnisse und externe Kosten. Angaben auf der Website ersetzen die Vereinbarung des konkreten Geschäfts nicht. Der reguläre Mindestankaufspreis beträgt 300.000 CZK, soweit nicht individuell etwas anderes vereinbart wird.

2.2 LTD erbringt nur die im Einzelvertrag ausdrücklich vereinbarten Leistungen, insbesondere Auswahl und Koordination des Erwerbs, Übergabe von Unterlagen und anschließende administrative Verwaltung. Umfang, Dauer und Ergebnisse der Verwaltung sowie eine etwaige Vertretung sind dort festzulegen. Die Annahme dieser AGB begründet weder eine Vollmacht noch die Befugnis, Grundstücke zu veräußern oder zu belasten.

2.3 Individuelle Vereinbarungen gehen diesen AGB vor. Der Vorvertrag bindet nur seine Parteien und bestimmt die verbindlichen Rückkaufparameter. Die künftige Käuferin akzeptiert diese AGB nur durch ausdrückliche Einbeziehung in den Vorvertrag. Änderungen eines geschlossenen Geschäfts bedürfen der Zustimmung der betroffenen Parteien.

III. Preis, Vergütung und Kosten

3.1 Der Grundstücksankaufspreis P ist der gesonderte Immobilienpreis laut Kaufvertrag ohne Verwaltungsvergütung und Nebenkosten. Die einmalige Verwaltungsvergütung von LTD beträgt 7 % von P. Dies ist die endgültige Vergütung einschließlich einer etwaigen gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer, nicht 7 % zuzüglich Umsatzsteuer. Die steuerliche Behandlung wird auf dem Beleg korrekt ausgewiesen.

3.2 Fälligkeit und konkret vergütete Leistungen bestimmt der Einzelvertrag. Fehlt eine Fälligkeitsvereinbarung, ist die Vergütung binnen 14 Tagen nach Abschluss der vereinbarten Erwerbsleistungen und Zugang der Abrechnung fällig. Kommt der Erwerb nicht zustande, dürfen nur vorab ausdrücklich vereinbarte und tatsächlich erbrachte Teilleistungen sowie genehmigte zweckmäßige Aufwendungen unter Wahrung der Verbraucherrechte berechnet werden.

3.3 Treuhand, Katastergebühr, Beglaubigungen, Übersetzungen, Bewertung und sonstige externe Ausgaben werden nur nach vorher genehmigter Aufstellung gesondert berechnet. Ohne ausdrückliche Vereinbarung entsteht keine weitere Erfolgsvergütung. Beim Rückkauf nach demselben Vorvertrag fallen die 7 % nicht erneut an. Kaufpreis und Treuhandgelder sind nicht an LTD statt an die vereinbarte Treuhandstelle zu zahlen.

IV. Laufzeit und künftiger Kaufpreis

4.1 Reguläre Laufzeiten sind 12, 24, 36, 48 und 60 Monate. Für andere Laufzeiten ist vorab auch der Zinssatz schriftlich festzulegen. Eine Laufzeit von 120 Monaten wird nicht angeboten. Die folgenden Aufschläge gelten nur bei Aufnahme in den konkreten Vorvertrag.

4.2 Der künftige Kaufpreis beträgt $K = P + S + F + Z$: Grundstückskaufpreis P, einmalige Verwaltungsvergütung S von 7 % von P, vereinbarte Gebühren F und laufzeitabhängiger Zuwachs Z. F ist die Summe vorab vereinbarter und belegter Erwerbsgebühren laut Einzelvertrag oder Anlage. Z wird nur auf P berechnet, nicht auf P zuzüglich S und F. Z wird in Dreimonatszeiträumen einfach auf das unveränderte P berechnet, ohne Zinseszins. Für jeden Zeitraum gilt der zwei Prager Bankarbeitstage vor dessen Beginn festgestellte 3M PRIBOR zuzüglich des jeweiligen Aufschlags. Die tatsächlichen Tage werden durch 365 geteilt. Ein negativer Satz wird nicht automatisch auf null gesetzt. Eine Obergrenze ist nicht vereinbart.

4.3 T₀ ist der Tag der Rechtswirkungen der bewilligten Eintragung des anfänglichen Kundeneigentums. Das Ende liegt die vereinbarte Monatszahl nach T₀, bei fehlendem Kalendertag am letzten Tag des Monats. Ein Zeitraum schließt seinen ersten Tag ein und den Beginn des Folgezeitraums aus. Ein verkürzter letzter Zeitraum wird anteilig berechnet. Datenquelle, Ausfälle und Berechnungsnachweise regelt der Vorvertrag.

Vereinbarte Laufzeit	Aufschlag auf 3M PRIBOR
12 Monate	4 Prozentpunkte p.a.
24, 36 oder 48 Monate	5,5 Prozentpunkte p.a.
60 Monate	7 Prozentpunkte p.a.

V. Anzahlungen und wirtschaftliches Ergebnis

5.1 Nach dem unterzeichneten Vorvertrag zahlt die künftige Käuferin nach jeweils vollendeten zwölf Monaten eine Anzahlung von 10 % von P ohne Verwaltungsvergütung und Gebühren. Dies ist eine Teilzahlung auf den künftigen Kaufpreis, keine zusätzlichen 10 % neben dem Preiszuwachs. Bei Schlussabrechnung werden alle tatsächlich geleisteten Anzahlungen von K abgezogen, einschließlich der letzten Jahresanzahlung, sofern bereits gezahlt.

5.2 Der vertragliche Preiszuwachs ist eine Verpflichtung der künftigen Käuferin nach Maßgabe des Vorvertrags. Er ist weder tatsächliche Marktwertsteigerung noch Nettorendite des Kunden. Die im künftigen Kaufpreis enthaltene Verwaltungsvergütung und vereinbarten Gebühren werden beim Rückkauf nicht nochmals abgezogen. Das tatsächliche Nettoergebnis berücksichtigt anwendbare Steuern und weitere gesondert vereinbarte Kosten. Es bestehen Risiken sinkender Marktwerte sowie der Nichterfüllung oder Insolvenz der künftigen Käuferin. Grundeigentum garantiert die Rückkaufzahlung nicht.

VI. Käufer aus EU, EWR, Schweiz und Drittstaaten

6.1 Die Erwerbsberechtigung für das konkrete Agrargrundstück wird vor einem verbindlichen Erwerb geprüft. § 3d des tschechischen Gesetzes Nr. 334/1992 Slg. enthält eine Gegenseitigkeitsbeschränkung für Staaten, deren Recht tschechischen Staatsangehörigen, Personen mit Aufenthalt in Tschechien oder juristischen Personen mit Sitz dort keinen Agrargrunderwerb ermöglicht. Maßgeblich sind die gesetzlichen Merkmale des Erwerbers, nicht allein die Bezeichnung „außerhalb der EU“.

6.2 Die Beschränkung gilt nicht für Staatsangehörige, natürliche Personen mit Aufenthalt oder juristische Personen mit Sitz in EU, EWR oder Schweiz sowie bei einer einschlägigen völkervertraglichen Ausnahme. Zu berücksichtigen sind auch gesetzliche Ausnahmen für eheliches Gemeinschaftsvermögen mit einem begünstigten Ehegatten, Erbschaft, Erwerb von Verwandten in gerader Linie, Geschwistern oder Ehegatten und qualifizierten Tausch tschechischer Agrargrundstücke.

6.3 Grundstücksbezogene Ausnahmen umfassen Gärten, Grundstücke mit weniger als 2.000 m², eine funktionale Einheit mit einem im Eigentum des Erwerbers stehenden unbeweglichen Gebäude und bestimmte mit Wohnungseigentum verbundene Grundstücke gemäß § 3d Abs. 2. Andere Drittstaatenkäufer weisen Gegenseitigkeit oder eine konkrete gesetzliche Ausnahme nach. Bei Unklarheiten wird das betreffende ausländische Recht rechtlich geprüft und das Geschäft bis zur Klärung nicht geschlossen.

6.4 Der Kunde belegt Staatsangehörigkeit und Aufenthalt, bei juristischen Personen Sitz, Registrierung, Vertretung und wirtschaftlich Berechtigte. Erforderliche Unterschriftsbeglaubigungen, Apostillen oder Legalisationen und amtliche Übersetzungen sind vorbehaltlich einschlägiger Befreiungen vorzulegen. Sanktionen, Geldwäschevorgaben und eine etwaige Anwendung des Gesetzes Nr. 34/2021 Slg. zur Investitionsprüfung einschließlich mittelbarer Kontrolle werden gesondert geprüft. Eine Ministeriumsgenehmigung ist nicht pauschal für jeden Auslandskauf erforderlich. Malta ist EU-Mitglied, die konkrete Gesellschaftsregistrierung ist dennoch zu prüfen.

VII. Verwaltung, Mitwirkung und Beendigung

7.1 Der Kunde erhält Eigentums- und Pachtunterlagen und hält Identifikations- und Zahlungsdaten aktuell. Neue Pacht, Veräußerung, Belastung oder wesentliche Eingriffe erfordern die Zustimmung des Eigentümers oder eine konkrete Vollmacht. Pächterträge werden nach dem jeweiligen Vertrag abgerechnet und sind nicht automatisch Teil des Preiszuwachses oder Einnahmen von LTD.

7.2 Grundsteuer und eigene Steuerpflichten trägt der gesetzlich Verpflichtete. Vorzeitiger Verkauf und Beendigung des Rückkaufs erfordern eine schriftliche Abwicklung mit den betroffenen Parteien. Weder ein Käufer innerhalb einer bestimmten Frist noch der kalkulierte künftige Preis bei vorzeitigem Verkauf sind garantiert. Bloße Untätigkeit des Kunden führt nicht zum Verfall aller Anzahlungen oder Rechte.

7.3 Insolvenz der künftigen Käuferin und Abwicklung der Anzahlungen richten sich nach dem Vorvertrag und zwingendem Recht. Insolvenz allein wandelt Anzahlungen nicht in eine Vertragsstrafe um. Schadensersatz erfordert Rechtsgrund und Nachweis der Voraussetzungen. Eine Aufrechnung muss auch insolvenzrechtlich zulässig sein.

VIII. Verbraucher, Beschwerden und Datenschutz

8.1 Bei im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Dienstleistungsverträgen hat ein Verbraucher grundsätzlich ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen ab Vertragsschluss. Bei unaufgeforderten Hausbesuchen oder organisierter Verkaufsausfahrt gilt in den gesetzlichen Fällen eine Frist von 30 Tagen. Diese Belehrung betrifft Dienstleistungen, nicht automatisch die Übertragung von Immobilieneigentum nach § 1840 Buchst. d des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

8.2 Leistungen beginnen vor Fristablauf nur auf ausdrückliches, auf dauerhaftem Datenträger festgehaltenes Verlangen des Verbrauchers. Bei Widerruf darf ein anteiliger Preis nur unter den

gesetzlichen Voraussetzungen verlangt werden. Das Widerrufsrecht erlischt bei vollständiger Leistung nur mit vorheriger ausdrücklicher Zustimmung und Belehrung gemäß § 1837 Buchst. a. Die allgemeine Annahme der AGB ersetzt weder Verlangen noch Zustimmung.

8.3 Widerruf kann an die LTD-Kontaktdaten erfolgen, etwa: „Hiermit widerrufe ich den Dienstleistungsvertrag vom [Datum], Name und Anschrift [Angaben], Datum [Datum], Unterschrift bei Papierform [Unterschrift].“ Beschwerden können an info@verdanteurope.com gerichtet werden. LTD bestätigt den Eingang und bearbeitet Verbraucherreklamationen binnen 30 Tagen, sofern keine längere Frist zulässig vereinbart ist. Außergerichtliche Verbraucherschlichtung: Česká obchodní inspekce, www.coi.cz, im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

8.4 Identifikationsdaten, KYC-Nachweise und Verträge werden zur Vertragserfüllung und Erfüllung gesetzlicher Pflichten nach gesonderter Datenschutzzinformation verarbeitet. Marketingeinwilligung ist gesondert und freiwillig, keine Kaufbedingung. Der Status als politisch exponierte Person ist wahrheitsgemäß mitzuteilen und individuell zu prüfen. Er führt nicht automatisch zum Geschäftsverbot.

8.5 Es gilt tschechisches Recht unter Wahrung zwingenden Verbraucherschutzes nach anwendbarem Recht und internationaler Zuständigkeitsregeln. Der Kunde nimmt diese AGB durch Unterzeichnung an. Sie sind Bestandteil des Einzelvertrags, der sie einbezieht.

Bestätigung und Unterschrift des Kunden

Der Kunde bestätigt, diese AGB vor Abschluss des Einzelvertrags erhalten und gelesen zu haben und ihrem Wortlaut zuzustimmen. Die Unterzeichnung ersetzt weder einen gesonderten Antrag auf Leistungsbeginn während der Widerrufsfrist noch eine Marketingeinwilligung.

Kunde: [Name / Firma]

Geburtsdatum / Registernummer: [●]

Wohnsitz / Sitz: [●]

Einzelvertrag Nr.: [●]

In [●] am [●]

Unterschrift des Kunden / Vertretungsberechtigten: _____